

Análisis de la formación y consolidación del espacio social del área metropolitana de Madrid a través del estudio de la actuación del sector inmobiliario entre 1957 y 1970

Analysis of the formation and development of the social space within the metropolitan area of Madrid through the study of the real estate activity between 1957 and 1970.

Alejandro Tamayo Palacios *

Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 04.09.2010

Tutor: Fernando Roch Peña

Resumen

El estudio de la actuación del sector inmobiliario en el área metropolitana de Madrid desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta finales de los sesenta, periodo donde se produjo un crecimiento del parque residencial madrileño sin precedentes que todavía hoy tiene una importante presencia en el conjunto de la edificación madrileña, y el análisis de su relación con el actual mapa de distribución de rentas, indica que la primera tuvo una influencia decisiva en la formación y consolidación del segundo, si bien esta influencia es mucho más clara en la periferia que en las áreas centrales de la ciudad.

Por otro lado, se comprueba cómo, utilizando el conjunto de ingredientes formado por la valoración de los tejidos históricos, la ubicación de la vivienda social, el papel del planeamiento, el valor asociado a la centralidad, las estrategias comerciales del sector y los límites físicos, se puede construir de forma bastante fiel la imagen del espacio social del área metropolitana de Madrid que tenía el sector inmobiliario en los años sesenta.

Palabras clave

Cohesión social, sector inmobiliario, vivienda, Madrid

Abstract

The study of the real estate activity within the metropolitan area of Madrid during the late fifties up to the 60's, outlined by an extraordinary residential growth in Madrid, indicates its decisive influence to the current income distribution map, particularly in the periphery of the city.

On the other hand, the study shown how, using the ingredients set formed by the valuation of historic fabric, the location of social housing, the role of planning, the value associated with the central, the sector trading strategies and the physical limits, one can construct a fairly accurate picture of the social space of the metropolitan area of Madrid who had the real estate sector in the sixties.

Keywords

Social cohesion, real estate, housing, Madrid

* **Alejandro Tamayo Palacios** es arquitecto y alumno de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid. alejandro.tamayo@upm.es.

1. Introducción

El presente trabajo de investigación aborda el proceso de formación y consolidación del espacio social del área metropolitana de Madrid a partir del análisis la actuación del sector inmobiliario desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta finales de los 60, periodo donde se produjo un crecimiento del parque residencial madrileño sin precedentes que todavía hoy tiene una importante presencia en el conjunto de la edificación de Madrid.

El espacio social madrileño se entiende aquí, en línea con los trabajos realizados por Fernando Roch sobre el sector inmobiliario en Madrid (Roch 1999), a partir del mapa que refleja la distribución espacial de las rentas de la población.

El periodo en el que se va estudiar la actuación del sector inmobiliario comienza con el inicio del primer gran ciclo de crecimiento de la promoción privada de viviendas en Madrid (Roch 1999), coincidente más o menos en el tiempo con la aprobación del Plan de Urgencia Social (1957-59) y con una de las épocas de mayor concentración de construcción de vivienda social (1954-59) (Sambricio1999), y acaba al final de la década de los años sesenta, momento en el cual ya se habían desarrollado, o estaban en fase de desarrollo, buena parte de las grandes operaciones inmobiliarias realizadas por el sector privado en ese ciclo (Bataller et al. 2004).

1.1. Objetivos del trabajo

El problema que se aborda en la investigación es, en líneas generales, el de la formación y consolidación de la actual segregación económica de la población en el área metropolitana de Madrid. Esta segregación queda reflejada muy claramente en el mapa de “renta territorializada” (Figura 1) realizado a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

A partir de la cuestión anterior se plantea como pregunta fundamental si en las actuaciones del sector inmobiliario durante el periodo que abarca desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta finales de los sesenta, época clave, como ya se verá, en la formación de la periferia metropolitana madrileña, se puede encontrar una vía para entender el problema enunciado. Se cuestiona, por tanto, si la actuación del sector inmobiliario durante aquellos años tuvo que ver con el proceso de formación y consolidación del actual espacio social del área metropolitana de Madrid. La investigación aborda así otras cuestiones como la estabilidad a lo largo del tiempo del espacio social o la vinculación de este con los tejidos residenciales.

A partir de la pregunta fundamental surge otra cuestión no menos importante: ¿En qué elementos se apoyó el sector inmobiliario a la hora de desplegar sobre el territorio toda una gama de promociones que, si resultara ser afirmativa la pregunta principal, podrían ser decisivas en la formación del espacio social actual?

1.2. Hipótesis

La hipótesis que se establece para responder a la pregunta principal es que el sector inmobiliario, con su actuación durante el periodo que va desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta finales de los sesenta, tuvo una influencia fundamental en la actual

distribución de rentas del área metropolitana madrileña. Por tanto se afirma que el papel del sector inmobiliario durante el periodo de estudio fue determinante en la formación y consolidación del actual espacio social madrileño.

En cuanto a cuales fueron las cuestiones que influyeron en la forma en la que el sector se desplegó por el territorio, a priori se establece que fueron principalmente cinco los elementos que impulsaron una determinada ordenación social del espacio y un sexto el que ayudó a que estas tendencias se formalizaran con unos contornos precisos. Entre los primeros se consideran la promoción pública de vivienda social, la valoración histórica de los tejidos urbanos existentes, los usos del suelo definidos por el planeamiento, el valor asociado a la centralidad y, por último, las propias estrategias comerciales del sector inmobiliario apoyadas, eso sí, en una determinante política de ayudas públicas. Por otro lado, a la hora de la formalización de esas tendencias, destaca la importancia los límites físicos formados tanto por la morfología del territorio como por las infraestructuras o los suelos de uso no residencial de suficiente entidad.

1.3. Metodología

Para comenzar con el trabajo se ha abordado el análisis del espacio social del área metropolitana de Madrid. Para ello, a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para el año 2000, se ha desarrollado un mapa de distribución de rentas por secciones censales de toda la Comunidad con la intención de que se convierta en la referencia gráfica del espacio social madrileño actual. En cuanto a la graduación de las secciones censales en función de la renta se han utilizado ocho escalones de intervalos iguales. Considerando como media 15.000 euros por habitante¹ y cada intervalo de un 20% de ésta.

Para realizar una aproximación inicial al sector de la vivienda se ha realizado, en primer lugar, un estudio del marco general tanto en el periodo de estudio como en el inmediatamente anterior a este, a través de otros autores que han estudiado el tema como Luis Moya, Fernando Roch, Fernando de Terán, Carlos Sambricio, Dolores Brandis, Ramón López de Lucio, Manuel Valenzuela o Isabel Rodríguez Chumillas.

A continuación se ha estudiado el planeamiento vigente durante el periodo de estudio. En este sentido se ha analizado el papel de los dos Planes Generales que tuvieron influencia directa en la configuración del escenario donde se desarrollaron las promociones a estudiar, el aprobado en 1946 y el de 1963. También se ha profundizado en el marco normativo que afectó al sector de la vivienda en esos mismos años, ya que se trata de una normativa muy prolífica en leyes sobre ayudas a la vivienda.

Por otro lado se ha estudiado la evolución del parque de viviendas en esos años a través de dos fuentes fundamentales, el Instituto Nacional de Estadística y los datos pertenecientes al censo del Ayuntamiento de Madrid recopilados por Dolores Brandis (1983).

A partir de ahí, una vez ponderada la evolución del parque residencial en aquellos años, se ha realizado un estudio del comportamiento general del sector inmobiliario a través del estudio de la publicidad generada por el propio sector en la prensa diaria de la época

¹ En línea con los análisis realizados por Fernando Roch para el espacio social madrileño (2008)

Una vez analizado el sector de la vivienda desde estas distintas aproximaciones se ha pasado a estudiar las promociones desarrolladas por el sector inmobiliario a través de la información recogida en la prensa diaria de la época, única forma de obtener datos sobre las características y precios de promociones concretas. Para poder estudiar en detalle las promociones privadas, se ha acotado el campo a tres periodos suficientemente representativos del ámbito de estudio: 1961-1962, 1965-1966 y, por último, 1968-1969. Una vez acotado el campo de trabajo se ha realizado el análisis de las promociones residenciales de la época a través de un estudio de casos formado por aquellas promociones publicitadas en la prensa diaria que contenían datos sobre el precio de la vivienda o el coste de la entrada obtenidas a partir de un muestreo suficientemente amplio². De esta forma se han estudiado anuncios en prensa de operaciones desarrolladas o en fase de desarrollo durante la época que va desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta finales de los sesenta.

Una vez obtenida la información sobre un número significativo de entradas y precios de viviendas, y sin la pretensión de obtener una estimación del coste medio de estas, pero si de poder comparar periodos, se ha realizado unas gráficas de frecuencia de precios totales y entradas comparables con las realizadas por Fernando Roch (1999) para el último tramo de la década de los cincuenta con la intención de poder entender la evolución del sector.

A continuación, de cara a facilitar la comparación de la información obtenida con la actual distribución de rentas en Madrid, se han realizado unos mapas del área metropolitana dando a las promociones estudiadas la forma de sus respectivas secciones censales³ según el censo que sirve de base al mapa de rentas realizado, localizándolas por periodos y clasificándolas a partir de los datos sobre el precio total de la vivienda y el precio de la entrada⁴. Para que el estudio pueda ser comparable se ha realizado tres mapas por periodo, uno con las promociones con datos sobre el precio total de las viviendas clasificadas en función de este, otro con las promociones con datos sobre la entrada establecida para la compra clasificadas en función esta y un último plano con los dos anteriores superpuestos donde las promociones sólo aparecerán clasificadas por su entrada si no hay datos sobre su precio total. Las clasificaciones tanto de entradas como de precios totales se han realizado a partir de la desviación a la media, estableciendo escalones de un 20% de desviación hacia arriba o hacia abajo con lo que se obtienen el mismo número de escalones y el mismo porcentaje de desviación que se ha utilizado para realizar el mapa de rentas. De esta forma los datos de cada mapa pueden ser comparables dentro de unos márgenes.

Finalmente se ha realizado un mapa con los tres periodos superpuestos donde cada uno aporta las promociones clasificadas en función de la media de su periodo⁵. De esta forma se ha obtenido una imagen bastante amplia de la actuación del sector inmobiliario.

² Se ha realizado un análisis que ha abarcado al 30% de las páginas del diario Abc donde aparecía la palabra "pisos" durante cada periodo.

³ Cuando había más de una promoción en una sección censal se ha realizado la media de los valores obtenidos tanto para el precio total como para la entrada y cuando una promoción abarcaba más de una sección censal se ha dado forma a la promoción a partir de la suma de secciones censales donde actuó.

⁴ Únicamente se han eliminado las valoraciones de pisos de menos de dos dormitorios para que los datos sean más fácilmente comparables.

⁵ Cuando ha existido conflicto entre los datos de un periodo y otro, caso no muy frecuente, se ha elegido aquella opción que se repetía en dos de los periodos si este fuera el caso, o, si no fuera así, la media de las aportadas por cada periodo. Si se trataba de dos escalones contiguos, lo más habitual, se ha elegido aquel periodo que se alejaba más del cambio de escalón en su propia clasificación.

Por otro lado también se han generando otros dos mapas que unifican la década superponiendo en uno únicamente las promociones en función de sus precios totales y en el otro sólo en función de las entradas persiguiendo encontrar posibles diferencias entre las consecuencias provocadas por el precio de la vivienda y las generadas por las facilidades de compra.

En cuanto al ámbito de los mapas se han utilizado dos escalas: una que recoge lo que ocurría en la corona metropolitana e incluía aquellos municipios cercanos donde se han registrado promociones (siempre que esto ocurriera) y otro de menor escala que permite ver con más detalle la almendra central y su periferia inmediata.

Una vez obtenida la información gráfica de todas las promociones estudiadas a lo largo del ámbito de trabajo, con la intención de responder a la pregunta principal del trabajo, se han realizado unos planos comparativos de las clasificaciones de las promociones, ya sea en función de la entrada, del precio total, o de la superposición de ambos con el mapa de rentas por secciones censales elaborado al principio del estudio.

De cara a resolver el resto de cuestiones que han surgido de la pregunta principal, es decir, con la intención de demostrar que los factores que influyeron en la forma de actuar el sector inmobiliario fueron los que se apuntaron en las hipótesis, se ha completado la documentación gráfica realizada, añadiendo en los planos comparativos entre rentas y promociones, por un lado, la huella de las viviendas que se acogieron al Plan de Urgencia Social de 1957⁶ y, por otro, los límites formados por infraestructuras o espacios de uso no residencial que muestran una clara influencia en la distribución de rentas. En este mismo sentido, para completar el cuadro, se ha relacionado todo lo analizado hasta el momento con la huella de los tejidos históricos existentes en la década de los 50 a través de la documentación gráfica del visor cartográfico "Planea", disponible en la página web de la Comunidad de Madrid⁷ (Comunidad de Madrid 2010) y del estudio de la documentación gráfica del planeamiento anterior a 1940.

Finalmente partiendo del estudio del marco general realizado y a través del análisis de toda la documentación gráfica desarrollada se ha elaborado una teoría que responde a todas las situaciones y confirma en buena parte las hipótesis planteadas si bien incluye otras cuestiones también importantes.

2. El sector inmobiliario durante el periodo 1957-1970

Durante el proceso analizado se ha comprobado cómo, durante el periodo que abarca desde finales de los cincuenta hasta la finalización de la década de los sesenta, el sector inmobiliario desarrolló una actividad en el área metropolitana de Madrid de un calado todavía observable cuarenta años después. Durante estos años, el sector privado, gracias sobre todo a las políticas públicas que se venían desarrollando desde mediados de los cincuenta y a su alianza con el sector

⁶ Según los trabajos realizados por Carlos Sambricio (1999)

⁷ Se han utilizado las ortofotomapas que recogen el estado de toda la Comunidad de Madrid en 1956, los planos de ocupación del suelo en 1956 realizados sobre la base cartográfica a escala 1/25.000 del año 2005 y documentación gráfica perteneciente al Plan de Extensión de Madrid de 1931. (Ayuntamiento de Madrid 1932)

financiero, consiguió, transformar la oferta de viviendas, tanto en lo que se refiere al precio total como a su financiación, y absorber la gran franja social de la clase media (Figuras 2 y 3). Para ello se desplegó por el territorio de la periferia con un parque residencial de fisonomía bastante diferente a la de las décadas anteriores y a través del establecimiento de toda una gradación promociones inmobiliarias destinadas a encajar con un mosaico social mucho más complicado que el previsto por el planeamiento vigente.

Por otro lado, después de analizar las promociones publicitadas en los tres intervalos escogidos, 1961-1962, 1965-1966 y 1968-1969 se puede afirmar que, tal como se había avanzado en la hipótesis principal, los mapas formados con la clasificación de estas promociones coinciden en líneas generales con el integrado por la distribución de rentas en el año 2000. Profundizando en el análisis se puede observar como hay unas zonas donde esto queda mucho más patente que en otras, de hecho, en términos generales es fácilmente comprobable cómo las promociones de aquellos años encajan perfectamente en el espacio social actual cuando se ubican en la periferia mientras que en la almendra central la cuestión es algo más confusa (Figuras 4 y 5).

El análisis detallado de todas las promociones localizadas aporta bastante más información ya que descubre cuestiones que matizan la hipótesis de partida. En el área que queda al suroeste de Madrid e incluye Aluche, Carabanchel y Usera, zona que destaca por ser un espacio casi exclusivo de rentas bajas, la coincidencia entre la valoración de las promociones⁸ y el mapa de rentas utilizado es casi absoluta. Sin embargo, es muy interesante cómo una promoción⁹ que tuvo, excepcionalmente, un precio muy alto dejó una huella que todavía permanece indeleble en la sección censal donde se ubica. Existen, en cambio, dos pequeñas divergencias reseñables entre valoración de promoción y posteriores rentas. La primera surge en Batán¹⁰, donde la renta ha ido aumentando de valor, posiblemente por una revalorización social de la naturaleza ya que esta promoción se encuentra junto a la Casa de Campo. La segunda divergencia, para la que no se ha encontrado una explicación convincente, se encuentra en la cornisa sur del Manzanares, en una promoción¹¹ que tuvo un precio por encima de la media mientras la renta actual de la zona es relativamente baja.

Habría que aclarar en este punto que los rangos en los se encuentran ambos son consecutivos. En la zona de la periferia que queda al sureste del arroyo Abroñigal y limitada al norte por la carretera de Barcelona se vuelve a observar una coincidencia casi total entre los datos estudiados. Las operaciones más importantes de esta zona: La Elipa¹², parte de Moratalaz¹³, y la Ampliación de la Concepción¹⁴ se encuentran catalogadas en el mismo color que marca la posterior distribución de rentas, color que define prácticamente la totalidad del área y que se corresponde con las viviendas de coste inferior a la media. De esta zona también hay que resaltar una promoción¹⁵ muy significativa porque aún traspasando hacia el sur la carretera de Barcelona tuvo un precio muy alto comparativamente en aquellos años y esto se sigue viendo reflejado en el

⁸ Un buen ejemplo sería las promociones desarrolladas por la empresa "Urbanizadora Bejar S.A." en Campamento (ABC 14/11/1965 p.34)

⁹ "Edificio Puente del Rey" (ABC 9/11/1966:46)

¹⁰ "Surbatán" (ABC 13/12/1969:106)

¹¹ Promoción "Puente de Praga" de SAIMPRA (ABC 09/12/1969)

¹² Operación desarrollada por Euro-Urban S.A. (ABC 16/6/1961 p.16)

¹³ Parte del barrio fue desarrollado por Urbis S.A. (ABC 2/1/1968 p.23)

¹⁴ Operación desarrollada por José Banús (ABC 2/2/1961 p.10)

¹⁵ "La Colina. Madrid Residencial" (ABC 21/03/69:13)

espacio social actual. Esta promoción se encuentra así estableciendo, de alguna forma, el límite entre las rentas bajas del sureste y las altas de Arturo Soria.

El área que queda al norte de la anterior, en cambio, es algo más compleja. Se encuentra dividida en dos zonas de valoraciones muy distintas, la que corresponde a Arturo Soria y su influencia donde las valoraciones son muy altas, y la que se refiere a Hortaleza, Canillas y San Blas donde tanto los precios analizados¹⁶ como las posteriores rentas son muy bajas. En toda esta área la única promoción que no coincide con la posterior clasificación de rentas es la de la urbanización “Las Regiones”¹⁷ desarrollada por CUYSE SA, que encontrándose en el centro de Arturo Soria su valoración aparece como inferior a la media. En este sentido habría que apuntar que esta valoración concreta se ha realizado en función de la entrada y, como ya se verá más adelante, las facilidades siempre tendieron a ser mayores comparativamente en las promociones del exterior de la Almendra central aunque el coste total de la promoción correspondiera a rangos superiores¹⁸.

Siguiendo con el recorrido por los bordes de la almendra central se debería estudiar ahora el límite norte, el que corresponde con la Estación de Chamartín y Fuencarral donde se pueden observar dos grandes zonas dos, una que cumple perfectamente con la hipótesis inicial pero otra que se aleja bastante. Esta última es una zona compleja ya que tiene una gran superficie y en ella confluyen las infraestructuras de ferrocarril, un área industrial y la influencia de una de las zonas mejor valoradas de Madrid por el sur, el Paseo de la Castellana. La promoción estudiada aquí¹⁹ tiene un precio bajo comparativamente para las rentas actuales de su ubicación pero habría que volver a señalar que en el periodo concreto de la promoción, el año 1965, se desarrollaron promociones en el borde de la almendra central que tenían unas muy buenas condiciones de financiación comparadas con su coste total²⁰. Si se pasa a analizar la zona que queda al noroeste del área central también aparecen cuestiones interesantes: mientras la parte central del área, ocupada por Peñagrande²¹, El Barrio del Pilar²², Dehesa de la Villa y parte de Francos Rodríguez, está ocupada por promociones de valoración baja, a ambos lados se sitúan Puerta de Hierro²³ y Mirasierra²⁴, zonas con precios de los más altos de la ciudad. No obstante todas las promociones estudiadas coinciden en cuanto a precio y posteriores rentas salvo Dehesa de la Villa-Saconia²⁵, donde la valoración de los pisos fue baja pero las rentas en el año 2000 son medias y medio-altas²⁶.

Para analizar el espacio central de la ciudad se va a empezar por un área muy significativa, la zona que queda en el norte de la ciudad y está formada por lo que fueron las ampliaciones de la Avenida del Generalísimo y General Mola (hoy Paseo de la Castellana y Príncipe de Vergara). Este área, integrada exclusivamente por rentas altas en la actualidad, fue testigo, de acuerdo con la

¹⁶ Un buen ejemplo en esta zona son los barrios de “San Miguel” y “Santa María” desarrollados por Correias (ABC 14/6/1968 p.48 y ABC 22/10/1968 p.38)

¹⁷ “Mini-ciudad Las Regiones. Edificio Aragón y Rioja” (ABC 3/10/1969 p.124)

¹⁸ Lo mismo ocurre con “Pinar de Chamartín” aquí valorada por su precio total (ABC 2/12/1966 p.41)

¹⁹ “Edificio Castilla” promovido por Proinvesa y Beyre s.a. (ABC 15/11/1966)

²⁰ Esta cuestión ya se ha comentado para la urbanización “Mini-ciudad Las Regiones” en Arturo Soria

²¹ Promoción desarrollada por Inmobiliaria Peñagrande S.A.(ABC 31/8/1969 p.88)

²² “Barrio del Pilar” (ABC 12/12/1961p.35)

²³ Con urbanizaciones como “Jardín del Segre (ABC 30/10/1969 p.6)

²⁴ “Urbanización Mirasierra” (ABC 5/1/1968 p.20)

²⁵ “Urbanización Saconia Dehesa de la Villa” (ABC 20/12/1968 p.39)

²⁶ La única explicación que se encuentra para este caso es que se haya producido una revalorización de la propia arquitectura de la promoción.

hipótesis inicial, de una gran cantidad de promociones de precios elevados pero dispone de dos excepciones: una situada en Alfonso XIII²⁷, junto una colonia de viviendas unifamiliares muy revalorizada actualmente, y el conjunto “Piedras Vivas”²⁸, situado en una zona próxima a Tetuán, barrio que presenta unos conflictos que requieren un análisis cuidadoso. De las cuatro promociones estudiadas en este barrio, dos de ellas coinciden en el precio que ofertaban con el espacio social que contemplamos hoy pero las otras dos no. Estas últimas son promociones con precios por encima de la media pero están ubicadas en lugares que en el mapa de rentas del año 2000 corresponden a rentas bajas.

La explicación de esta divergencia tiene que ver con el fracaso del Plan General del 46 en su intención de reestructurar toda la zona de Tetuán de forma que quedara vinculada al Paseo de la Castellana. Es decir la elección de ese precio para esa situación pudo venir condicionada por unas falsas expectativas no cumplidas. De hecho una los anuncios de una de las promociones²⁹ la vinculaba totalmente a lo que denomina el triángulo de oro de la Castellana y mencionan la apertura de avenidas entre Bravo Murillo y la Castellana.

Por otro lado, el área que comprende la parte más cercana a la Dehesa de la Villa es también bastante confusa ya que en ella conviven espacios de rentas altas con bajas y esta mezcla también se ve reflejada en la elección del tipo de promoción que se hizo en su momento. La confusión probablemente venga dada por una especie de equilibrio entre influencias opuestas.

La zona que queda al norte del casco antiguo pero dentro del ensanche de Castro es, también, muy interesante. En general en esta zona se ubicaron viviendas de precios por encima de la media pero mientras en la zona norte del barrio las rentas en el año 2000 también corresponden a un rango equiparable, en la zona sur las rentas son actualmente bastante más bajas. Esta divergencia puede tener que ver con la degradación que ha sufrido parte del área central de la ciudad. Otras tres de las promociones estudiadas, situadas zonas ya del distrito Centro, muestran la misma situación y probablemente tengan una respuesta similar. No obstante también se da la situación de promociones en área centrales que tuvieron un precio de un rango similar a las rentas actuales de sus entornos, pero en este caso son excepciones. En cambio, la zona que comprende el barrio de Rosales y plaza de España sigue de forma clara la dirección de la hipótesis inicial. Cerca de esta zona aparece una promoción muy significativa en Avenida de Valladolid³⁰ ya que se encuentra junto a un área ocupada por viviendas sociales y esta aislada del resto de la ciudad pero cuando se construyó se hizo para precios muy altos. El mapa de rentas cuarenta años después sigue mostrando esta sección censal como de las más altas.

Por otro lado al este de Príncipe de Vergara, en el barrio de La Prosperidad, se localiza una zona relativamente compleja donde la mayoría de las promociones eligieron rangos de promoción que se mantienen en líneas generales por debajo de la distribución de la renta actual si bien en un gradiente similar. Este caso podría ser un claro ejemplo de revalorización por la influencia de los barrios cercanos siguiendo el camino opuesto de lo que ocurrió en parte de las áreas centrales.

²⁷ “Edificio Alfonso XIII nº101” (ABC 18/11/1965 p.44)

²⁸ “Piedras Vivas. Edificio Ágata” de Edificaciones Mancomunadas Meliá (ABC 20/11/1966 p.100)

²⁹ “Plaza. Conjunto Residencial” (ABC 13/06/1969 p.124)

³⁰ “Urbanización Parque del Oeste” (ABC 25/9/1966 p.52)

El área que comprende lo que más o menos se conoce como el barrio de Salamanca es, en cambio, bastante clara. En general tanto la valoración de las promociones estudiadas como la renta en el año 2000 muestran datos superiores a la media.

Otro de los barrios, el denominado La Guindalera, presenta una situación diferente, de las dos promociones estudiadas una acertó con las futuras rentas del área pero la otra se quedó muy lejos. Esta última³¹ se ubicó en un lugar de precios bajos pero, de forma poco común, estableció precios de los más caros de la ciudad³².

Por otro lado, en la zona de Retiro, a un lado y al otro de Doctor Esquerdo las rentas actuales tienen un rango similar al establecido para las promociones estudiadas salvo en uno de los casos donde la renta actual es bastante superior comparativamente. Esta zona muy cerca de una promoción de precios muy altos que se desarrolló en la década siguiente³³, puede haberse revalorizado por contagio de esta última y de la siempre bien valorada zona de la Estrella al igual que ocurrió en el caso de La Prosperidad.

La zona que queda entre la Avenida del Mediterráneo y la Avenida de Barcelona no muestra, en cambio, ninguna divergencia con el planteamiento inicial ya que la valoración establecida por las promociones en el periodo de estudio se ve reflejada cuarenta años después con la misma clasificación en función de las rentas.

Por último quedaría analizar Arganzuela una de las zonas que más discute la hipótesis inicial. Aquí aparecen una serie de promociones³⁴, en la parte alta del barrio, por encima de la antigua línea del ferrocarril, que se valoraron con precios relativamente caros pero esto no se ve reflejado en el mapa actual de rentas. En esta zona tal vez los promotores valoraron en exceso la centralidad y no contemplaron los efectos sobre ésta del desarrollo de la movilidad. Por otro lado también es posible que influyera la degradación de la industria de Méndez Álvaro y el cambio de status que ha sufrido el ferrocarril.

Resumiendo se puede concluir que, si bien, en general, se cumple la hipótesis inicial y el mapa de rentas actual esta muy relacionado con el posicionamiento del sector inmobiliario en los años sesenta, también es cierto que existen cuestiones puntuales que han hecho que esto no sea siempre así. Entre estas cuestiones está la degradación de ciertas áreas centrales de la ciudad como parte de Chamberí, la revalorización, en cambio, de otras como La Prosperidad o Doctor Esquerdo, el fracaso de las expectativas de la reestructuración del barrio de Tetuán, que los promotores ya habían repercutido en el precio, el aumento de valor atribuido con posterioridad a las zonas con espacios naturales de calidad cercanos como Batán, la incorrecta valoración, en ocasiones, por parte de los promotores de la centralidad sin contemplar la degradación del centro y minusvalorando el desarrollo de la movilidad o la confusión del sector a la hora de establecer el rango de la promoción cuando las influencias que rodeaban a un determinado lugar no tenían un protagonismo claro (Figura 4).

³¹ Promoción en Marqués de Zafra 38 (ABC 20/06/1968 p.45)

³² Habría que puntualizar aquí que se trataba de una promoción que incluía la plaza de garaje. de todas formas esta promoción requeriría un estudio más exhaustivo.

³³ “Retiro 2. Gran Jardín Residencial” (ABC 6/1/1973 p. 96)

³⁴ Un buen ejemplo sería el “Edificio Luca de Tena” (ABC 4/11/1969 p.6)

Por otro lado se puede observar de forma muy clara cómo el planteamiento inicial tiene mucho mayor respaldo en la periferia que en los lugares centrales, debido seguramente a que no se da la confusión entre influencias que se ha señalado (Figura 5).

Se puede decir, por tanto, que la hipótesis establecida para el área metropolitana de Madrid se cumple en líneas generales pero hay que contemplar excepciones importantes en barrios como Centro, Arganzuela, La Prosperidad y parte de Tetuán y Chamberí.

Una vez que los datos aportados por el presente trabajo demuestran que el sector inmobiliario, a través de su actuación en la promoción de viviendas, ha tenido una influencia importante en la formación y consolidación del espacio social reflejado por el mapa de distribución de rentas toca ahora responder a la segunda cuestión planteada, por lo que habrá que profundizar en los datos elaborados para encontrar cuáles fueron los elementos que sirvieron de apoyo al posicionamiento del sector, si es que éstos existieron.

El hecho de que el sector inmobiliario desarrollara en tantas ocasiones productos a medida de las rentas que hoy observamos en el espacio social madrileño confirma que debían seguir algunas pautas establecidas de una forma más o menos visible

En el apartado de los elementos que pueden haber condicionado el posicionamiento territorial del sector el presente trabajo ha apuntado varios: el papel de la valoración histórica de los tejidos urbanos existentes, el posicionamiento de la viviendas social, sobre todo de aquella destinada a las rentas mas bajas, la influencia del planeamiento vigente, la influencia que en ocasiones provoca el valor asociado a la centralidad y, por último pero no menos importante, la propia estrategia comercial del sector en cada operación³⁵. De hecho, como veremos más adelante, cuando se ha analizado algún caso donde la promoción no ha ido en la línea marcada por el resto de las influencias, o éstas eran muy débiles, el carácter de la promoción todavía se percibe en la renta de la sección censal cuarenta años después. Es decir, si bien las tendencias generales en la formación del espacio social suelen venir definidas por los tejidos ya valorados históricamente, la vivienda social, el planeamiento o, en ocasiones, la centralidad, el sector inmobiliario introduce nuevas influencias que en ocasiones van en la misma dirección pero en otras introducen tensiones que alteran la situación original.

Tampoco se puede olvidar, una vez en este punto, el papel de los límites físicos en la formación del espacio social, no tanto en la creación de tendencias como en la definición formal de las mismas. Dentro de estos límites hay que incluir tanto los generados por la propia morfología del territorio como por las infraestructuras o los suelos sin uso residencial de suficiente entidad, donde habría que tener en cuenta los que durante mucho tiempo estuvieron sin desarrollar. En este sentido hay ejemplos muy claros como la barrera que formaban el Arroyo del Abroñigal y el río Manzanares, algunas de las carreteras de salida de Madrid como la de Extremadura, los formados por aquellos espacios no residenciales de suficiente entidad como la Casa de Campo o el Retiro o por suelos industriales como los localizados en el periodo de estudio en Arganzuela o Avenida de Aragón (Figura 7).

Mediante el análisis del mapa de rentas actual y de las promociones localizadas queda clara la influencia que tuvieron los tejidos anteriores al periodo de estudio como La Guindalera, La

³⁵ Estrategia muy condicionada por el sistema de subvenciones públicas y las ayudas a la financiación establecidas por la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954, los Decretos del mismo año sobre vivienda social., la reforma de la ley de 1956, la Ley de Urgencia Social de 1957 y la Ley de Viviendas Subvencionadas de 1957

Prosperidad, Tetuán, Lavapiés, Malasaña, la carretera de Madrid a Vallecas y el propio municipio de Vallecas, la antigua salida de Madrid por la calle Alcalá, la carretera de Extremadura, Carabanchel, Usera, Canillas, etc. (Figura 10). En este sentido tampoco habría que olvidar la importancia de otros tejidos históricos aunque esta vez destinados a clases mas acomodadas como Arturo Soria, la ampliación de la Avenida del Generalísimo, el barrio de Salamanca o la prolongación de la antigua General Mola. Cuando se aborda la escala metropolitana se ve todavía más nítido el acercamiento entre las tendencias históricas y los posicionamientos inmobiliarios, no hay más que comparar la distribución de rentas a esta escala con los comentarios sobre la periferia expresados por Pedro Bidagor en la memoria del Plan General.

Otro autor de referencia que ya definió esta cuestión a primeros de los años cincuenta fue Chueca Goitia afirmando que ya entonces existía un “Madrid pudiente” al Norte y un “Madrid menesteroso” al Sur, separados por una línea que “corresponde a un paralelo exacto que pasa por el puente de Segovia y la estación del Niño Jesús” (Chueca 1954: 28)

Una vez valorada en su medida la influencia de los tejidos existentes en las nuevas propuestas del sector inmobiliario habría que señalar que algunos tejidos poco consolidados de la periferia no tuvieron en general tanto alcance ya que se trataba de áreas de viviendas unifamiliares que el propio desarrollo de los suburbios eliminaría³⁶.

En esas otras periferias que conformaban el papel en blanco sobre el que Bidagor dibujó sus poblados obreros, quién ordenó en buena medida el territorio dando una graduación social suficientemente amplia al sector inmobiliario fue la política de viviendas sociales y su mano ejecutora, la Comisaría de Ordenación Urbana. Al comparar el mapa de rentas actuales con el plano donde se han colocado las operaciones que se acogieron al Plan de Urgencia Social de 1957 todavía, cuarenta años después, se observa nítidamente la huella que el segundo dejó en el primero (Figura 7). En este sentido son muy claros los trabajos de Fernando Roch sobre la vivienda en la década de los cincuenta (1999) donde el autor vincula la gama cromática social de la periferia a las políticas de vivienda de aquellos años y, principalmente, al Plan de Urgencia Social de 1957.

Estudiando las promociones localizadas se percibe claramente cómo un área de viviendas destina a rentas bajas contagia una zona bastante más amplia que el ocupado por las propias viviendas. Como ejemplo de esta cuestión se puede citar la fachada sur del Manzanares³⁷.

No obstante al analizar esta cuestión se puede comprobar como en variadas ocasiones la dinámica inmobiliaria no utilizó este apoyo de cara a su estrategia promocional; unas veces debido a una mayor influencia de algún tejido de buena valoración cercano y otras veces por las propias estrategias comerciales del sector. Esto último lleva al siguiente punto que a abordar: la influencia de la propia estrategia comercial del sector inmobiliario en el espacio social

El papel de la estrategia propia del sector inmobiliario se advierte claramente en las promociones efectuadas por este en aquellos lugares donde antes no existían fuertes referencias anteriores o éstas eran muy confusas. Como ejemplos se pueden señalar las promociones de Banús en el Barrio del Pilar, la de Sagonia en Dehesa de la Villa, la de Juban en Mirasierra o la de la

³⁶ La zona donde se desarrolló Pinar de Chamartín, por ejemplo, había estado ocupada por chabolas.

³⁷ Se pueden observar o la promoción desarrollada por SOCCONSA junto al puente de Toledo (ABC 24/10/1961 p.14) o la desarrollada por Promociones Urbanas S.A. enfrente del Parque de Arganzuela (ABC 6/12/1969 p.16)

Inmobiliaria Hispano Alemana (IHASA) en Pinar de Chamartín³⁸. Estos casos son muy interesantes ya que mientras las dos primeras se situaron en lugares que perfectamente podían permitirles establecer buenos precios (en el norte de la ciudad y en las cercanías de Puerta de Hierro) eligieron promociones más económicas, las dos segundas, en cambio, se colocaron en lugares de referencias equiparables pero eligieron construir promociones de alto nivel. La cercanía en ambos casos de antiguos poblados chabolistas no parece, ya que esta situación se daba en todos los casos descritos, que fuera determinante a la hora de elegir el modelo a promover.

Respecto a la ubicación del barrio de El Pilar, ya Bidagor en el Plan General de 1946 mencionaba que esa zona, poblada entonces por edificaciones bajas de mala calidad no le correspondía ese tipo de construcciones por encontrarse en la zona más alta y sana de la ciudad.

Por otro lado la estrategia comercial en el caso de Pinar de Chamartín queda muy clara al observar los planos de situación que colocaban en sus anuncios de prensa. En ellos el barrio se vinculaba a un tejido bien valorado socialmente, la ampliación por el norte del área central de Madrid (en los planos de la promoción casi parecía contiguo a Pio XII si bien los separaba el arroyo del Abroñigal), mientras se desvinculaba totalmente del área de vivienda social de Hortaleza, mucho más cercana y sin barreras físicas que los separase. El resultado de estas operaciones es que, por un lado, mientras El Barrio del pilar entronca con Dehesa-Saconia, Peñagrande y, de alguna forma, Tetuán separa Puerta de Hierro de Mirasierra y el último tramo de Avenida del Generalísimo, por otro, Pinar de Chamartín se relaciona con Arturo Soria y no establece conexión con Hortaleza. Se podría decir, por tanto, que límites entre rentas altas y rentas medio-bajas como el que se produce entre Pinar de Chamartín y Hortaleza, tienen que ver con la estrategia de la promoción inmobiliaria, convirtiéndolos en lo que se podría denominar “límites promocionales”.

Otras promociones interesantes en este sentido son las de Lobato en los primeros números de la Avenida de Portugal³⁹, la de Tortosa, Rahan y Jiménez en la Avenida de Valladolid⁴⁰ o la de Tecton en Avenida del Mediterráneo⁴¹. Todas estas promociones tienen en común que si bien estaban situadas en zonas donde lo lógico según su valoración histórica hubiera sido desarrollar viviendas relativamente baratas, en cambio, construyeron edificios de alta gama. La huella de aquella decisión todavía se ve reflejada hoy en la distribución actual de las rentas. En los casos de Avenida de Portugal y Avenida de Valladolid tal vez pesó las vistas al Palacio Real (las dos incluyen esta cuestión en su publicidad) si bien se encontraban separadas de las zonas bien valoradas por límites muy claros. La promoción de Avenida del Mediterráneo, urbanización con jardines y piscina debió confiar únicamente, en cambio, en la propia calidad de su propuesta, es decir en su estrategia comercial.

El caso de la urbanización La Colina, en la prolongación de López de Hoyos junto a Arturo Soria⁴², es más complejo aunque tiene elementos en común. Se trata de una promoción de viviendas de precios altos que tiene diversas influencias, por un lado se encuentra junto a Arturo Soria, tejido históricamente bien valorado, y en la zona norte de Madrid, pero por otro lado está ubicado una vez que Arturo Soria cruza el claro límite de la antigua Avenida de Aragón y cerca de grandes actuaciones de vivienda social. En la actual distribución de rentas la sección censal donde

³⁸ “Primer Gran Habitat-Pinar de Chamartín” (ABC 2/12/1966 p.41)

³⁹ La ya mencionada “Edificio Puente del Rey” (ABC 9/11/1966 p.46)

⁴⁰ La ya mencionada “Urbanización Parque del Oeste” (ABC 25/9/1966 p.52)

⁴¹ “Edificio Alambra” (ABC 14/11/1968 p.54)

⁴² La ya mencionada “La Colina. Madrid Residencial” (ABC 21/03/69 página 13)

se encuentra genera el contorno entre rentas altas y bajas haciendo que las altas atravesasen el límite de la antigua Avenida de Aragón. Se puede decir que se trata entonces de otro caso claro donde una determinada estrategia de la promotora ha tenido una influencia decisiva en la conformación del espacio social.

Contemplando el eco tanto de esta última promoción, La Colina, como de la desarrollada una década antes en una zona cercana, el barrio de la Concepción⁴³, se puede observar cómo determinadas promociones dibujan un nítido contorno en los espacios de rentas que se mantiene durante décadas.

Otro barrio que permite analizar el proceso en detalle es el barrio de Moratalaz. La zona, que se encontraba aislada de la almendra central aunque mantenía alguna conexión importante con el barrio de la Estrella⁴⁴, fue escenario de una operación importante de vivienda social y no tenía tejidos residenciales importantes antes de su desarrollo. Si se analiza el mapa de rentas a día de hoy existe una relativa variedad que puede responder a varias cuestiones. Por un lado la vivienda social dejó su huella, por otro, hubo promociones que si bien su precio no era muy alto su financiación si dificultaba el acceso a las rentas bajas⁴⁵ y, por último, habría que mencionar una cuestión sobre la que se volverá: la ubicación del conjunto ha ido reconfigurándose como un área de relativa cercanía al centro urbano. A partir de todas las cuestiones anteriores se entiende perfectamente los datos obtenidos sobre las promociones en el barrio en aquellos años y la evolución posterior de su espacio social.

Hay que reconocer, sin embargo, que si bien la influencia de las promociones en sí es importante, cuando éstas han entrado en conflicto con tejidos con valoraciones históricamente establecidas el resultado es confuso y requiere un análisis mas detallado. Este es el caso de algunas de las promociones situadas en La Prosperidad, La Guindalera, Tetuán o Arganzuela. En todas ellas además se producen dobles influencias, como la ampliación de la Avenida del Generalísimo en el caso de Tetuán, que hacen más dificultoso el análisis.

Otra cuestión es que como se ha comprobado durante el desarrollo del trabajo, el sector inmobiliario generalmente no entra en conflicto ni con los tejidos históricos ni con el posicionamiento de la vivienda social, es más, queda bastante claro a partir de los casos estudiados, que generalmente se apoya en ellos para elegir el rango de promoción a desarrollar. Esta cuestión es fácilmente comprobable si se observa la cantidad de promociones que se colocaron en función del precio en lugares con un marcado carácter en el imaginario social como la ampliación de la Avenida del Generalísimo, la también ampliación de General Mola, el barrio de Salamanca o Santa Marca. Como ejemplos de una gran cantidad de casos podrían citarse el Edificio Príncipe de Vergara⁴⁶ o una urbanización situada en la Avenida Pio XII⁴⁷

En este sentido se puede afirmar que Roch acertaba al escribir que “cuando empieza la década siguiente (los años sesenta) la máquina inmobiliaria ya dispone de muchos de los ingredientes necesarios para llevar adelante su labor de modelar el despliegue orbital que acompaña al crecimiento de la metrópoli” entre los que el autor encuentra “un tablero social que puede

⁴³ La promoción, desarrollada por José Banús, se denominó “Barrio de la Concepción” (ABC 18/5/1961 p.29)

⁴⁴ El barrio fue desarrollado por Urbis S.A. (ABC 17/7/1966 p. 54)

⁴⁵ Promociones también desarrolladas por Urbis S.A. con entradas altas (ABC 2/1/1968 p.23)

⁴⁶ Promovido por Construcciones e Inmuebles S.A. (ABC 13/12/1968 p.47)

⁴⁷ “Urbanización El Henar” promovido por JOTSA y Babel S.A. (ABC 24/03/1966 p.7)

convertirse en patrón del campo de precios con sólo codificarlo en términos salariales” (Roch 1999:114)

Por tanto, hay que dejar claro que las promociones inmobiliarias que tensaron la situación, generando un producto que alteraba el orden más o menos establecido, respecto de aquellas que asumieron la valoración histórica de cada lugar, son muchas menos.

En cuanto a la influencia en la estrategia del sector inmobiliario del planeamiento vigente al inicio del periodo de estudio, el Plan General de Madrid aprobado en 1946, el denominado Plan Bidagor, habría que comentar algunas cuestiones. El Plan, al igual que ya había hecho el plan regional de Madrid de 1939 y casi todas las propuestas del concurso de 1929, contemplaba la creación de poblados satélites en la periferia vinculados a la industria y a las infraestructuras, pero los diseñaba de forma homogénea dando a entender que el espacio social de la periferia acabaría formado por una serie de poblados de obreros y unas cuantas zonas de viviendas unifamiliares de calidad como Puerta de Hierro o el Plantío. Tuvo que ser entonces el sector inmobiliario, gracias a la extensa gama de ayudas públicas establecidas, el que consiguió entroncar con un tejido social complejo mediante un acusado ajuste de la oferta dando lugar a un espacio social con muchos más matices que el diseñado por el Plan para la periferia.

En la ampliación directa de la ciudad el Plan sí sienta, en algunos casos⁴⁸, las bases para una relativa clasificación social de la ciudad pero en muchos otros la definición social vendrá después, de la mano de la Comisaría de Ordenación Urbana y de su gestión tanto del suelo como de la vivienda social. En ocasiones, incluso intenciones claras del Plan fracasaron. Un buen ejemplo se encuentra en el intento de revalorizar a través de una transformación del tejido la zona de Bravo Murillo. No lo consiguió y fueron pocas las promociones que sustituyeron a las pequeñas casas originales con la intención de acoger a rentas cercanas a las del Paseo de la Castellana.

No obstante, el papel del Plan fue fundamental a la hora de entender el despliegue inmobiliario metropolitano, sobre todo debido a la ordenación que este hizo de las nuevas áreas industriales en torno a la intersección de las líneas del ferrocarril con las carreteras radiales de acceso a Madrid en sitios como Villaverde, Vallecas, Canillejas, Hortaleza o San Fernando⁴⁹ (Figura 7).

El papel de la Comisaría de Ordenación Urbana como encargada de llevar a cabo el Plan, fue como ya se ha comentado, posiblemente más determinante que el propio Plan debido a su gestión de la vivienda social, cuestión clave sobre todo en la periferia metropolitana, y a su participación en la gestión del suelo en alianza con el sector inmobiliario, determinante en operaciones como el Barrio del Pilar, La Concepción, Moratalaz o la Estrella.

El Plan General del Área Metropolitana de Madrid aprobado en 1964 tuvo, tal vez, menos influencia en el problema estudiado ya que si bien tuvo la ambición de abarcar todo el área metropolitana, en realidad sólo tuvo carácter preceptivo en el municipio y en él no preveía ampliación de suelo (Terán 1999). Parece que fueron más importantes en aquellos años las políticas de desarrollo industrial, materializadas en parte en el Decreto de Liberalización industrial de 1963.

⁴⁸ Ya se ha comentado los casos de las ampliaciones de la Avenida del Generalísimo y General Mola

⁴⁹ Aquí habría que señalar la distorsión que introdujo en este ordenamiento del Decreto de Liberalización Industrial de 1963 y las políticas nacionales de desarrollo industrial.

Por último es importante mencionar la última cuestión que afecta de forma clara al posicionamiento del sector inmobiliario y que ayuda a entender las áreas que siguiendo los razonamientos anteriores todavía permanecían confusas. Se trata del valor asociado a la centralidad. Esta cuestión lógicamente tiene importancia en las zonas del interior de la almendra central convirtiéndose en el último ingrediente necesario para entender el funcionamiento del sector inmobiliario en áreas como Centro, Chamberí, Arganzuela, Bravo Murillo, La Prosperidad o La Guindalera.

Los casos de Bravo Murillo o La Prosperidad podrían estar influidos por la cercanía de tejidos muy bien valorados como son el Paseo de la Castellana o Príncipe de Vergara, pero tanto La Guindalera como Arganzuela se encontraban suficientemente separados de las áreas mejor valoradas como para que éstas ejercieran influencias reseñables. Arganzuela se encontraba limitado por Lavapiés, el ferrocarril y plaza de Atocha y La Guindalera por Francisco Silvela. Es curioso cómo esta cuestión, claramente considerada por el sector en los barrios mencionados, no siempre ha tenido reflejo en la renta, de hecho buena parte de los casos que no validaban la existencia de una relación entre la forma de actuar del sector inmobiliario y la distribución de la renta cuarenta años después, son aquellos donde entró en juego este valor. Como ya se ha comentado posiblemente no se contó ni con el nivel de abandono del centro de la ciudad ni con la transformación de la movilidad urbana.

Esta cuestión según varios de los autores consultados empieza a tener una repercusión mucho mayor justo al finalizar el periodo de estudio, en los años setenta. Esto explicaría el área que durante los sesenta era industrial en Arganzuela y que después de su prácticamente completa transformación en residencial refleja en el mapa de rentas del año 2000 un rango bastante superior al de las áreas próximas desarrolladas con anterioridad.

Por otro lado si se analiza de forma diferenciada lo que ocurre con los precios y las entradas se puede observar cómo estas suelen ser mucho más claras en la diferenciación del espacio social y reflejan en mayor medida uno de los valores comentados: la centralidad. Las promociones con entradas más baratas se encuentran en la mayoría de los casos en la periferia, seguramente debido a las primeras alianzas del sector inmobiliario con el financiero en unas operaciones de un volumen sin precedentes y al coste relativo del suelo en estas operaciones. La variedad de facilidades entre unas promociones y otras se convierte así en un elemento de expulsión hacia las zonas de nuevo desarrollo. (Figura 6)

Es destacable también cómo las operaciones de finales de la década de los cincuenta y primeros de los sesenta se ubicaron generalmente en los suelos más definidos socialmente de la almendra central, en la zona norte sobre todo, salvo una serie de aventuras protagonizadas por Urbis y Banús, (en Moratalaz, en el caso de Urbis y en La Concepción y el barrio del Pilar en el caso de Banús) o pequeños promotores en la ya bien conocida zona de Usera. A mediados de la década de los sesenta ya se localizan promociones de toda la gama social tanto en la almendra central como en la periferia mientras que a finales de los sesenta ya hay muchas más promociones publicitadas fuera del área central, en ubicaciones cada vez más lejanas (Alcobendas, Getafe, San Fernando de Henares o Alcorcón) y con precios cada vez más bajos. Se puede decir entonces que el ensayo realizado por esos promotores pioneros en explotar el mercado de las clases medias y bajas dio como resultado una transformación profunda en el tejido metropolitano madrileño.

4. Conclusión

En resumen, después de todos los análisis realizados se puede afirmar que, de acuerdo con la hipótesis inicial, el espacio social madrileño esta muy influenciado por la actuación del sector inmobiliario en el periodo de estudio, es un espacio muy estable, en líneas generales, desde los años sesenta y se encuentra muy vinculado a sus tejidos residenciales. No obstante, hay que mencionar cuestiones que no se habían contemplado en su justa medida en el planteamiento inicial. Entre estas habría que señalar la importancia de la degradación o revalorización de los espacios urbanos más centrales, el efecto de la transformación de la movilidad que se produjo en aquellos años, el aumento de valor atribuido con posterioridad a las zonas con espacios naturales de calidad, el fracaso de determinadas actuaciones que había definido el planeamiento y habían sido asumidas por los promotores o, por último, la, en ocasiones, confusa actuación del sector en áreas con variadas influencias y sin un claro protagonismo. También es importante resaltar que estas cuestiones han tenido un efecto cuantitativamente bajo en toda el área metropolitana de Madrid pero, en cambio, ha resultado ser importantes en áreas centrales como Centro o Arganzuela.

Por otro lado, también ha quedado demostrado que utilizando el conjunto de ingredientes formado por la valoración de los tejidos históricos, la ubicación de la vivienda social, el papel del planeamiento, el valor asociado a la centralidad, las estrategias comerciales del sector y los límites físicos se puede construir de una forma bastante fiel la imagen del espacio social del área metropolitana de Madrid que tenía el sector inmobiliario en los años sesenta, imagen que, como se ha comentado, no ha cambiado mucho. No obstante, como también se ha señalado, las influencias son muchas y cuando en un emplazamiento intervienen varias, como suele ocurrir en las áreas más centrales, el resultado es mucho más confuso.

También parece importante destacar el papel que ha jugado el sistema financiero, a través de la diferente gradación de las promociones en función de la entrada necesaria para acceder a ellas, en la expulsión de la población hacia los nuevos desarrollos periféricos.

En cuanto a la metodología utilizada, el hecho de que prácticamente todas las promociones estudiadas⁵⁰ cumplieran con los planteamientos iniciales, si a estos les sumamos las apreciaciones que han ido surgiendo durante el análisis, confirma que el método empleado ha cumplido con su función.

Por otro lado, si a las conclusiones obtenidas sobre la formación y consolidación del espacio social se le añaden los datos obtenidos sobre el profundo cambio de modelo que se dio en aquellos años al pasar de un sistema apoyado en el alquiler a otro basado en la propiedad, se puede reconocer el valor de una afirmación de Fernando Roch que puede servir de colofón a este estudio: “los diversos grupos sociales...(convirtieron) en patrimonio familiar su propia pertenencia a un lugar determinado de esa división social del espacio” (1999, 98)

Por último habría que señalar la importancia del planteamiento de esta investigación de cara a contemplar en que se apoya el modelo inmobiliario a la hora de generar unos tipos residenciales que, como se ha visto, son fundamentales en la formación y consolidación de los espacios sociales futuros y, tal vez, deberían tener mayor protagonismo en el planeamiento urbano.

⁵⁰ Todas las divergencias con el planteamiento inicial han sido significadas a lo largo del análisis.

5. Bibliografía

- VI ASAMBLEA NACIONAL DE ARQUITECTOS (1952) “El problema de la vivienda en nuestras clases media y modesta. Su solución” en VI Asamblea Nacional de Arquitectos en Madrid del 11 al 16 de noviembre de 1952. Madrid
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1932) Informe sobre el plan general de extensión de 1931. Artes Gráficas Municipales, Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1981) Madrid: Cuarenta años de desarrollo urbano (1940-1980), Ayuntamiento de Madrid, Madrid.
- BATALLER ENGUIX, J. J.; LÓPEZ DE LUCIO, R.; RIVERA BLASCO, D.; TEJERA PARRA, J. (2004) Guía del urbanismo de Madrid. S. XX. Gerencia Municipal de Urbanismo. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Ayuntamiento de Madrid, Madrid.
- BERLINCHES, A. (2003) Arquitectura de Madrid. COAM, Madrid
- BIDAGOR LASARTE, P. “El problema del suelo en los alrededores de Madrid” Gran Madrid nº24.
- BIGERIEGO DE JUAN, R. (1963) “La vivienda como posible vía de generación de ahorro adicional en el sector económico.” Conferencias y Discursos. Secretaría General Técnica. Ministerio de la Vivienda, Madrid.
- BRANDIS, D. (1983) El paisaje residencial en Madrid. M.O.P.U. Bilbao.
- CAPEL SÁEZ, H. (1975) Capitalismo y morfología urbana. Ed. Jose Batlló. Barcelona.
- CARBALLO, R.; GARCÍA TEMPLADO, A. (1977) Crecimiento económico y crisis estructural en España: 1959-1980. Ed. Planeta. Barcelona.
- CHUECA GOITIA, F. (1974) Madrid, ciudad con vocación de capital. Ed. Pico Sacro, Santiago de Compostela.
- CHUECA GOITIA, F. (1954) Sociología de Madrid. Cátedra de Madrid. Ayuntamiento de Madrid.
- COLEGIO NOTARIAL DE BARCELONA “Ventajas fiscales en materia inmobiliaria” La Notaría Colegio Notarial de Barcelona Boletín informativo nº8 30/06/1954
- COMUNIDAD DE MADRID (2010) “Visor cartográfico “Planea” de la Comunidad de Madrid” disponible en www.madrid.org/cartografia/planea/index.html Consulta 01/06/2010
- COTORRUELO, A. (1960) La política económica de la vivienda en España. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid
- DIEGUEZ PATAO, S. (1991) Un nuevo orden urbano: “El Gran Madrid” (1931-1951). Ministerio de Administraciones Públicas; Ayuntamiento de Madrid, Madrid
- ENGELS, F. (1872) “Zur Wohnungsfrage“, Volksstaat, Leipzig. [Traducido al castellano (1977) El Problema de la vivienda y las grandes ciudades. Ed. Gustavo Gili S.A. Barcelona]

- FONT, A.; INDOVINA, F.; LÓPEZ DE LUCIO, R.; GARCÍA-LANZA, J. y otros (2007) La explosión de la ciudad. Transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa meridional. Ministerio de la vivienda, Madrid.
- GAVIRA, C. (1984) Guía de Fuentes Documentales para la historia urbana de Madrid, 1940/1980 Ed. CSIC y Comunidad de Madrid, Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1980). "Anuario Estadístico de España 1970". Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1970). "Anuario Estadístico de España 1970". Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1960). "Anuario Estadístico de España 1960". Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1950). "Anuario Estadístico de España 1950". Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1993) Ciudad y Urbanismo a finales del siglo XX. Servei de Publicacions, Universitat de Valencia. 1993
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2007) Historia de la legislación urbanística. Iustel, Portal Derecho S.A. Madrid.
- DE LUCAS ORTUETA, R. (1953) Madrid, Ciudad Industrial, aspectos sociales de esta transformación. Ed. Ministerio de Trabajo. Escuela Social de Madrid, Madrid.
- MARTÍNEZ DE LA MADRID, A. (1946) El Futuro Madrid. Ed. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN (1943) Plan General de Ordenación de Madrid, Ministerio de la Gobernación, Madrid.
- MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1961) Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid, Ministerio de Vivienda, Madrid
- MOYA GONZÁLEZ, L. (1983) Barrios de promoción oficial, Madrid 1939-1976, COAM, Madrid
- RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I (2001). Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid, Universidad de Lleida, Lleida.
- ROCH PEÑA, F. (2008) "la deriva patológica del espacio social en el modelo inmobiliario neoliberal madrileño" en X Coloquio Internacional de Geocrítica diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008, 26 - 30 de mayo de 2008 Universidad de Barcelona. Barcelona
- ROCH PEÑA, F. (1999) "Algunas notas sobre el sistema inmobiliario madrileño en la década de los 50´" en Sambricio, C. (1999) La vivienda en Madrid en la década de los 50. El plan de Urgencia Social. Ed. Electa , Madrid.
- ROCH, F.; GUERRA F. (1979) ¿Especulación del suelo? Nuestra Cultura. Madrid.

- SAMBRICIO, C. (2004) Madrid, vivienda y urbanismo: 1900-1960. De la “normalización de lo vernáculo” al Plan Regional. Ed. Akal, Madrid.
- SAMBRICIO, C. (2003) Plan Bidagor 1941-1946. Plan General de Ordenación de Madrid. Comunidad de Madrid, Madrid
- SAMBRICIO, C. (1999) Madrid: Ciudad-Región. I. De la Ciudad Ilustrada a la primera mitad del siglo XX. Ed. Comunidad de Madrid, Madrid.
- SAMBRICIO, C. (1999) “La vivienda en Madrid, de 1939 al Plan de Vivienda Social, en 1959” en Sambricio, C. (1999) La vivienda en Madrid en la década de los 50. El plan de Urgencia Social. Ed. Electa, Madrid.
- TERÁN DE, F.; SÁNCHEZ DE MADARIAGA, I. (1999) Madrid: Ciudad-Región. II. Entre la Ciudad y el Territorio, en la segunda mitad del siglo XX. Ed. Comunidad de Madrid, Madrid.
- TERÁN DE, F. (1992) Madrid, Colecciones MAPFRE, Madrid
- VALENZUELA RUBIO, M. (1974) “Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1975)”. Estudios Geográficos nº 137

Legislación consultada

- ESPAÑA. Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de impuestos y contribuciones en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media». Boletín Oficial del Estado. 27 noviembre 1944
- ESPAÑA. Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada». Boletín Oficial del Estado. 16 de julio de 1954.
- ESPAÑA. Decreto-Ley de la Jefatura del Estado de 14 de mayo de 1954 por el que se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación de un plan de viviendas de «tipo social». Boletín Oficial del Estado. 17 de junio de 1954.
- ESPAÑA. Decreto-ley de 3 de abril de 1956 por el que se adapta el de 14 de mayo de 1954 a la legislación de viviendas de «renta limitada», y se mejoran las características constructivas de las de «tipo social» Boletín Oficial del Estado. 7 de mayo de 1956
- ESPAÑA. Decreto-ley de 29 de mayo de 1954 (rectificado) por el que se encomienda a la Obra Sindical del Hogar, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, la realización de un Plan de Construcción de veinte mil viviendas anuales para productores de la Organización Sindical Boletín Oficial del Estado. 17 de junio 1954)
- ESPAÑA. Ley de 13 de noviembre de 1957 sobre Plan de Urgencia Social de Madrid Boletín Oficial del Estado. 14 de noviembre de 1957
- ESPAÑA. Decreto de la Vivienda de 22 de noviembre de 1957 por el que se regula la nueva categoría de «Viviendas Subvencionadas» Boletín Oficial del Estado. 2 de diciembre de 1957
- ESPAÑA. Orden de la Vivienda de 3 de diciembre de 1957 por la que se dan normas sobre «Viviendas Subvencionadas» Boletín Oficial del Estado. 11 de diciembre de 1957

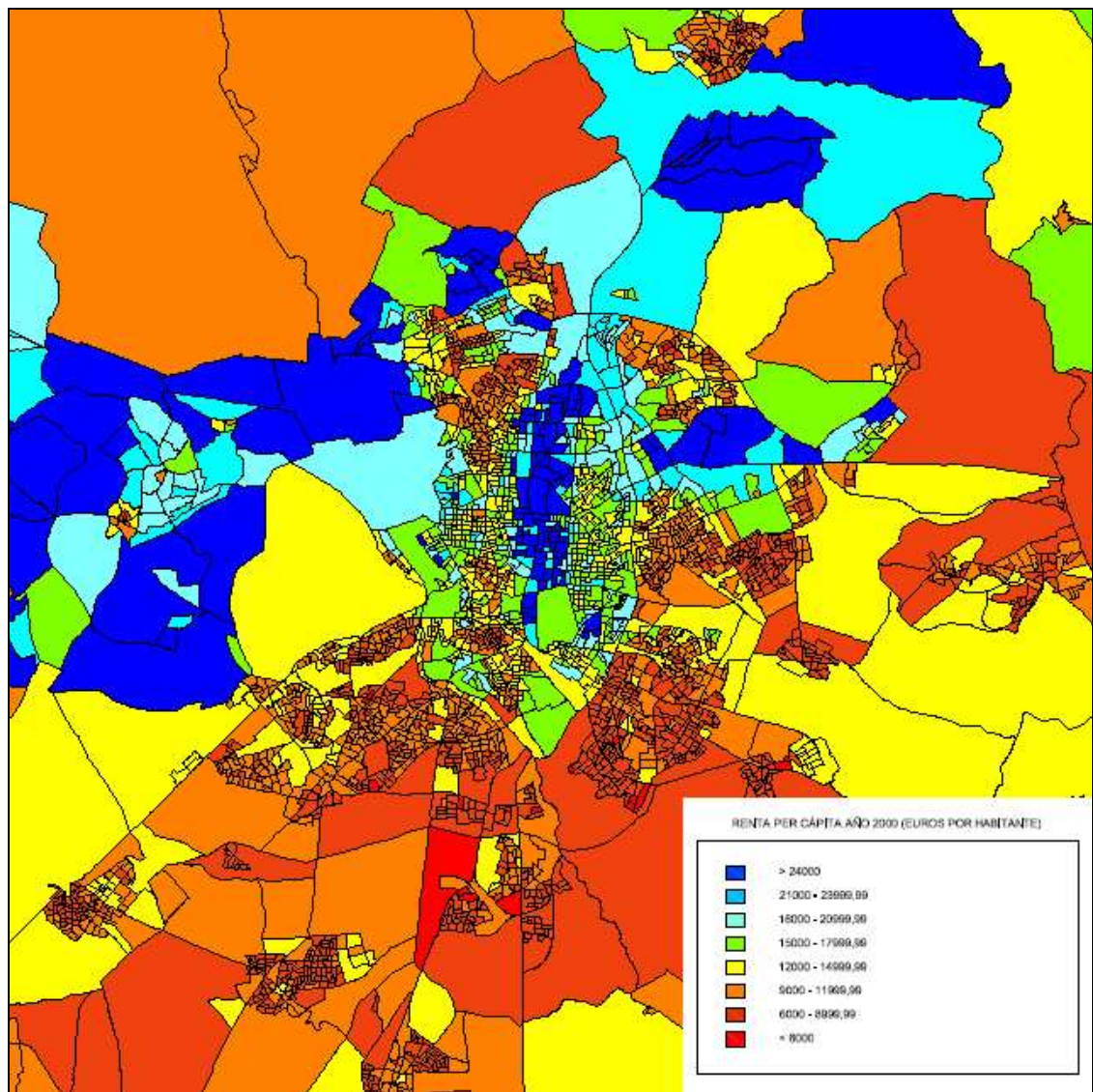


Figura 1: Mapa de Distribución de rentas en la Comunidad de Madrid (Año 2000).

(Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

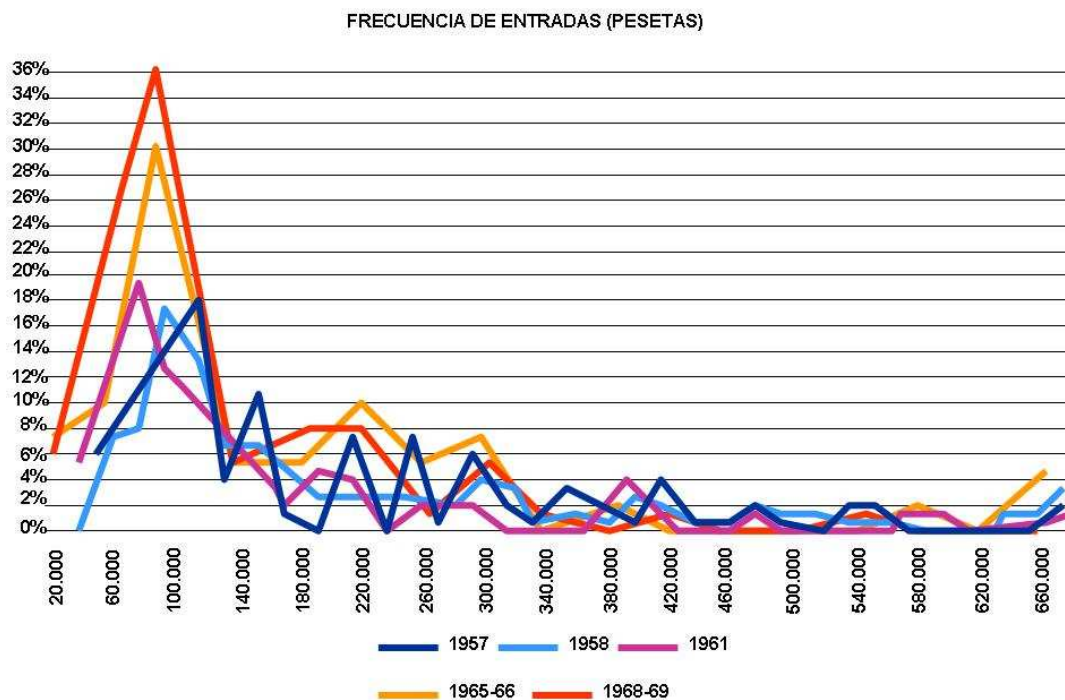


Figura 2: Frecuencia de Entradas Totales de pisos según anuncios publicitarios.
(Fuente: Elaboración propia a partir de la hemeroteca digital del periódico ABC y Roch 1999:10)

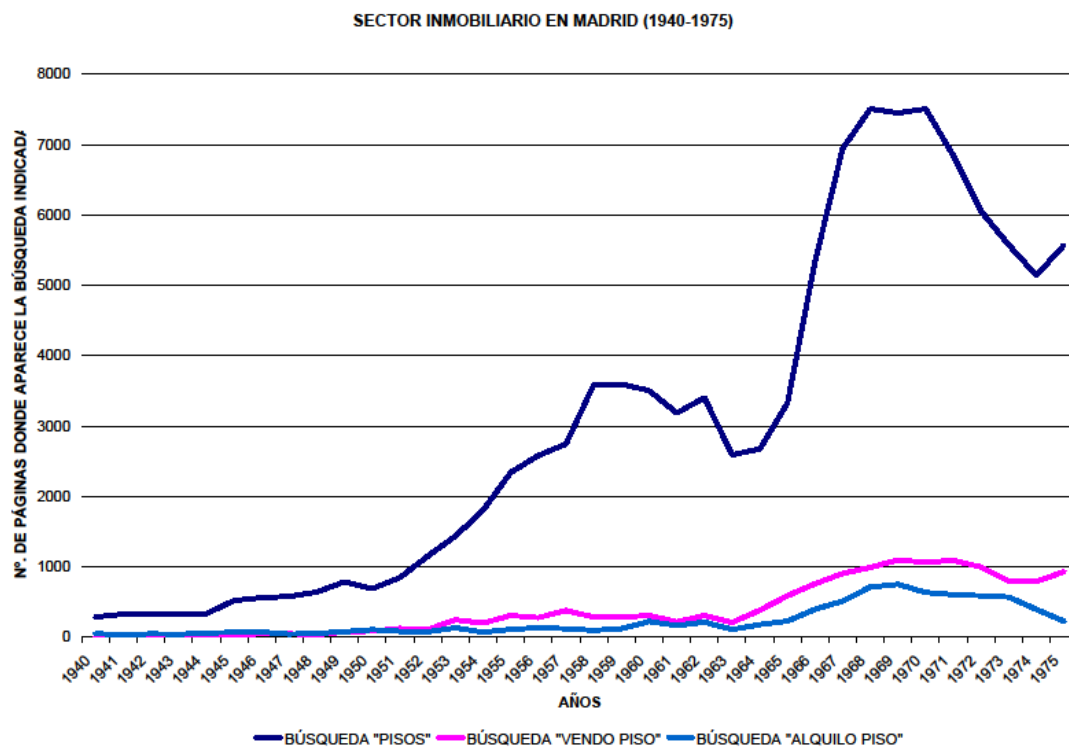


Figura 3: Indicadores de publicidad en el sector inmobiliario.
(Fuente: Elaboración propia a partir de la hemeroteca del periódico ABC)

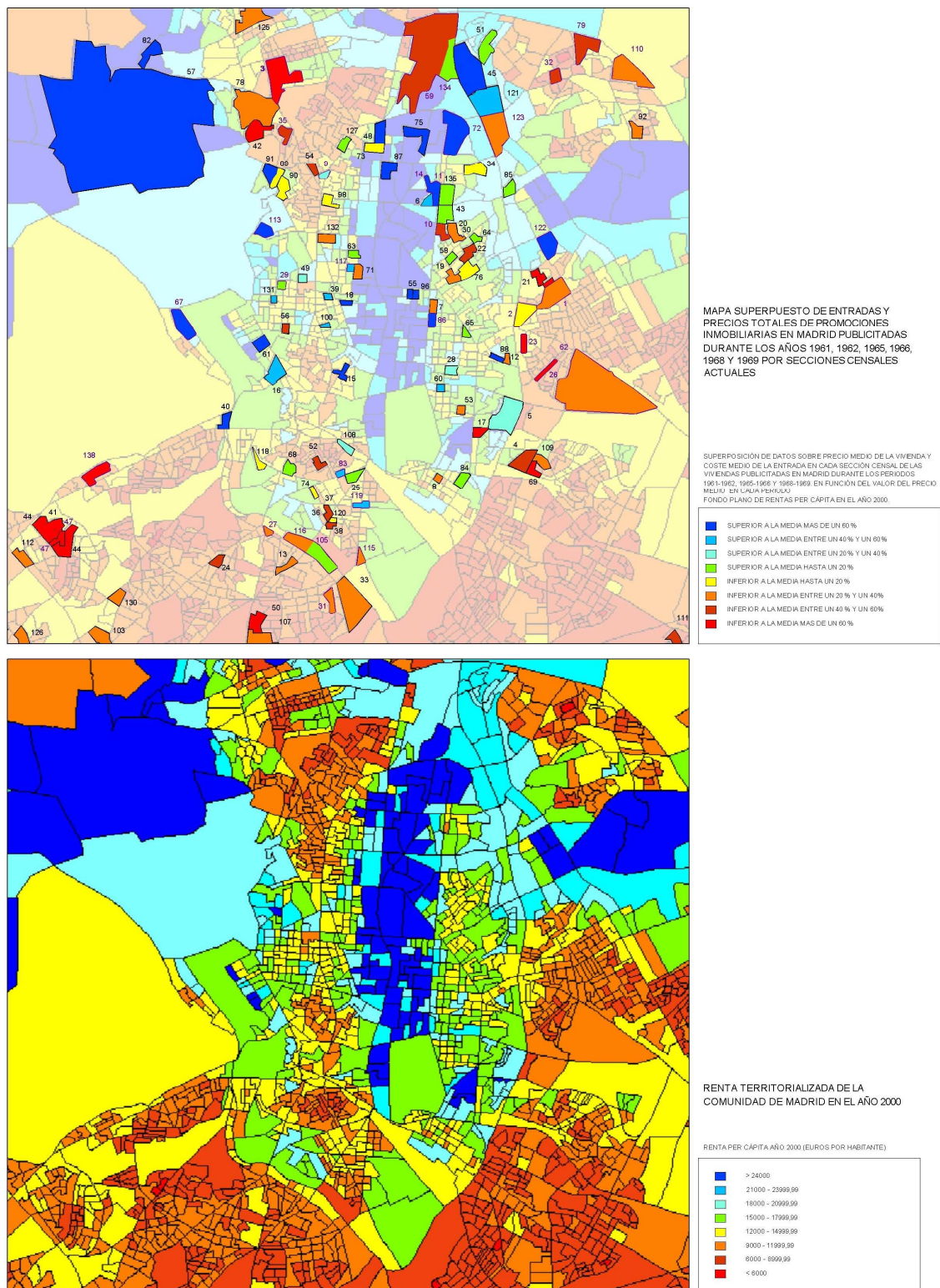


Figura 4: Madrid, área central. Comparativa del Mapa con los precios de viviendas en promociones publicitadas durante la década de los sesenta con el mapa de rentas del año 2000.
(Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y la hemeroteca del periódico ABC)

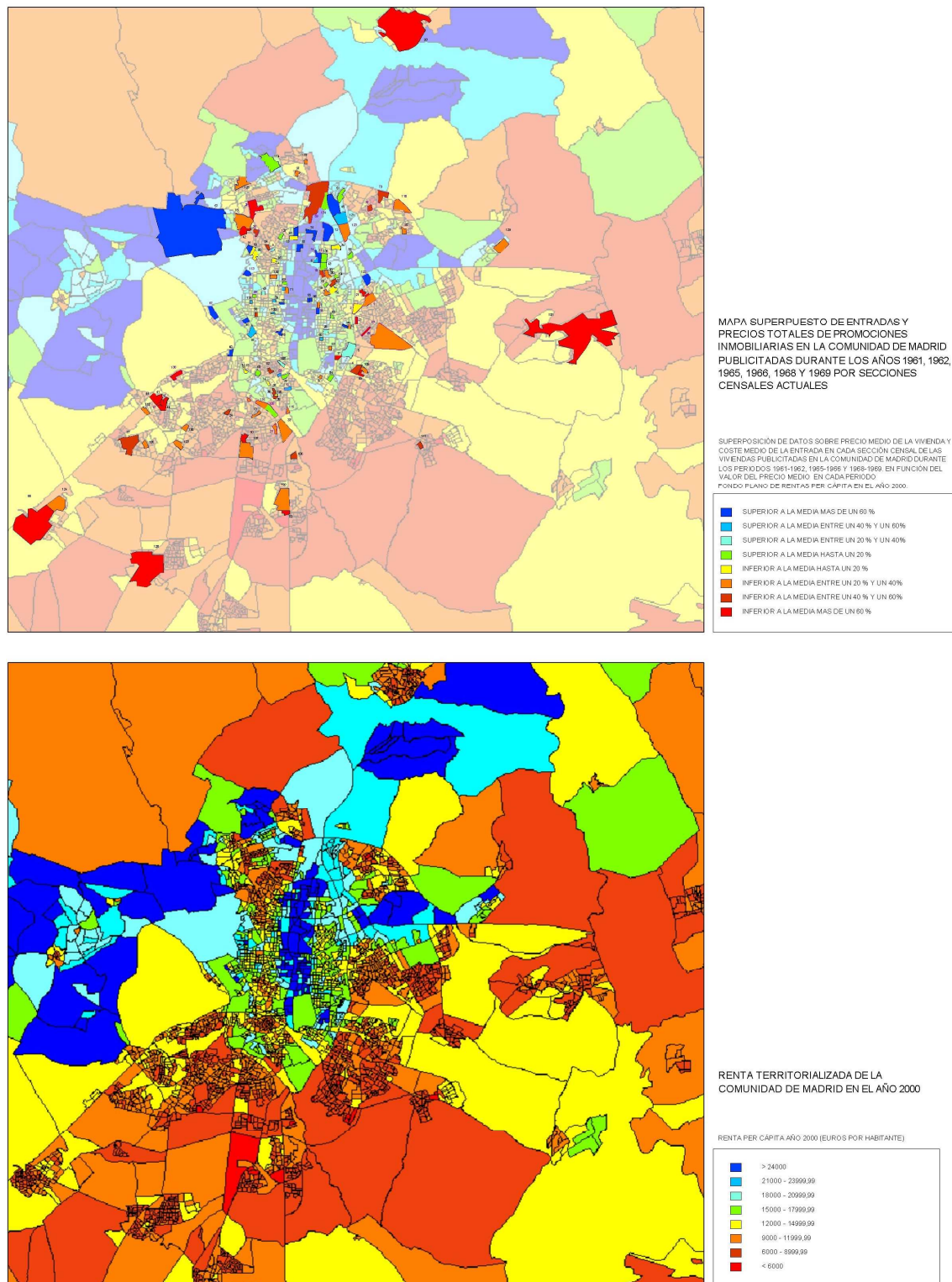


Figura 5: Madrid, área metropolitana. Comparativa del Mapa con los precios de viviendas en promociones publicitadas durante la década de los sesenta con el mapa de rentas del año 2000. (Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y la hemeroteca del periódico ABC)

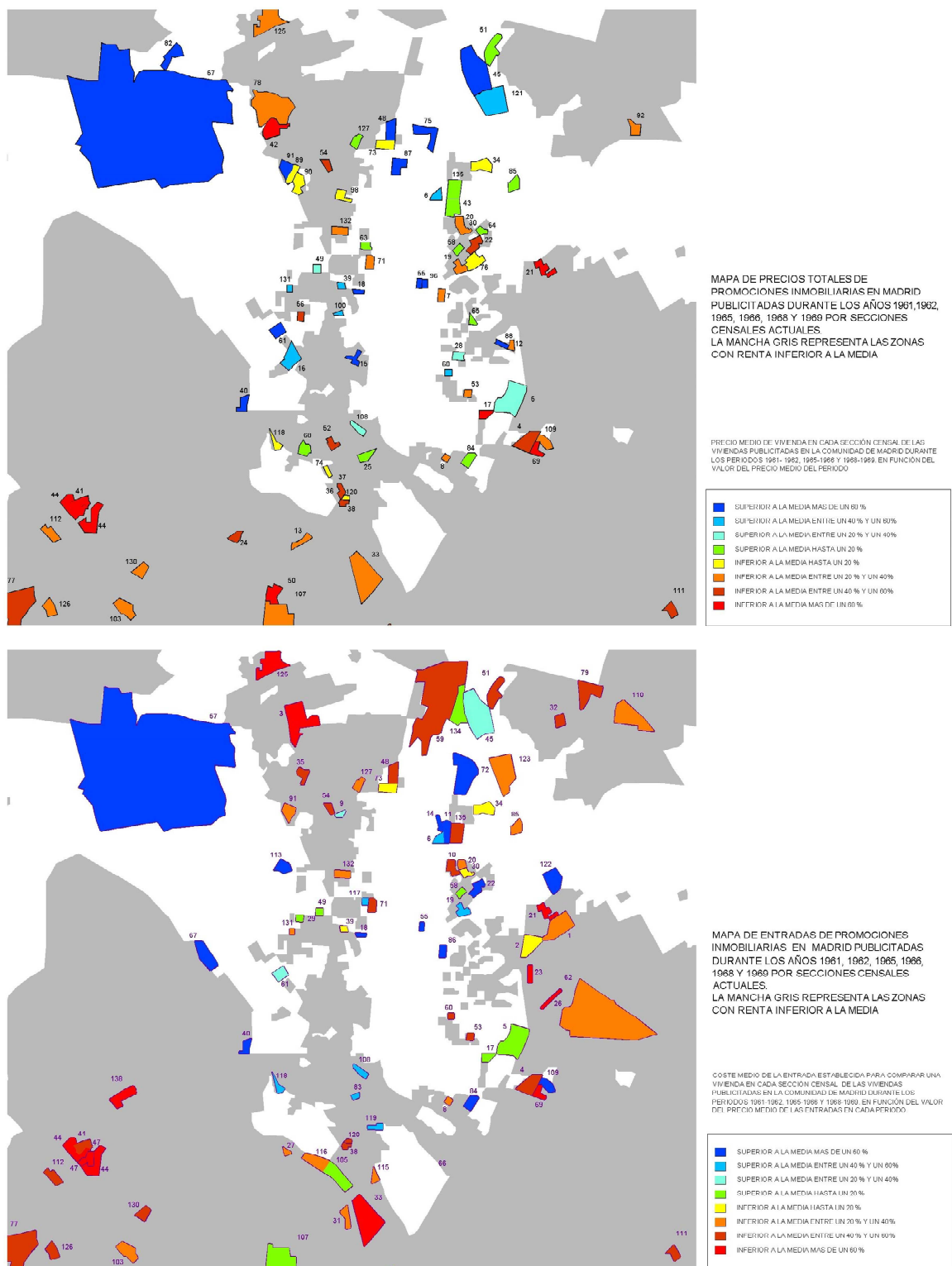


Figura 6: Madrid, área metropolitana. Comparativa del Mapa con los precios de viviendas en promociones publicadas durante la década de los sesenta con el mapa de rentas del año 2000. (Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y la hemeroteca del periódico ABC)

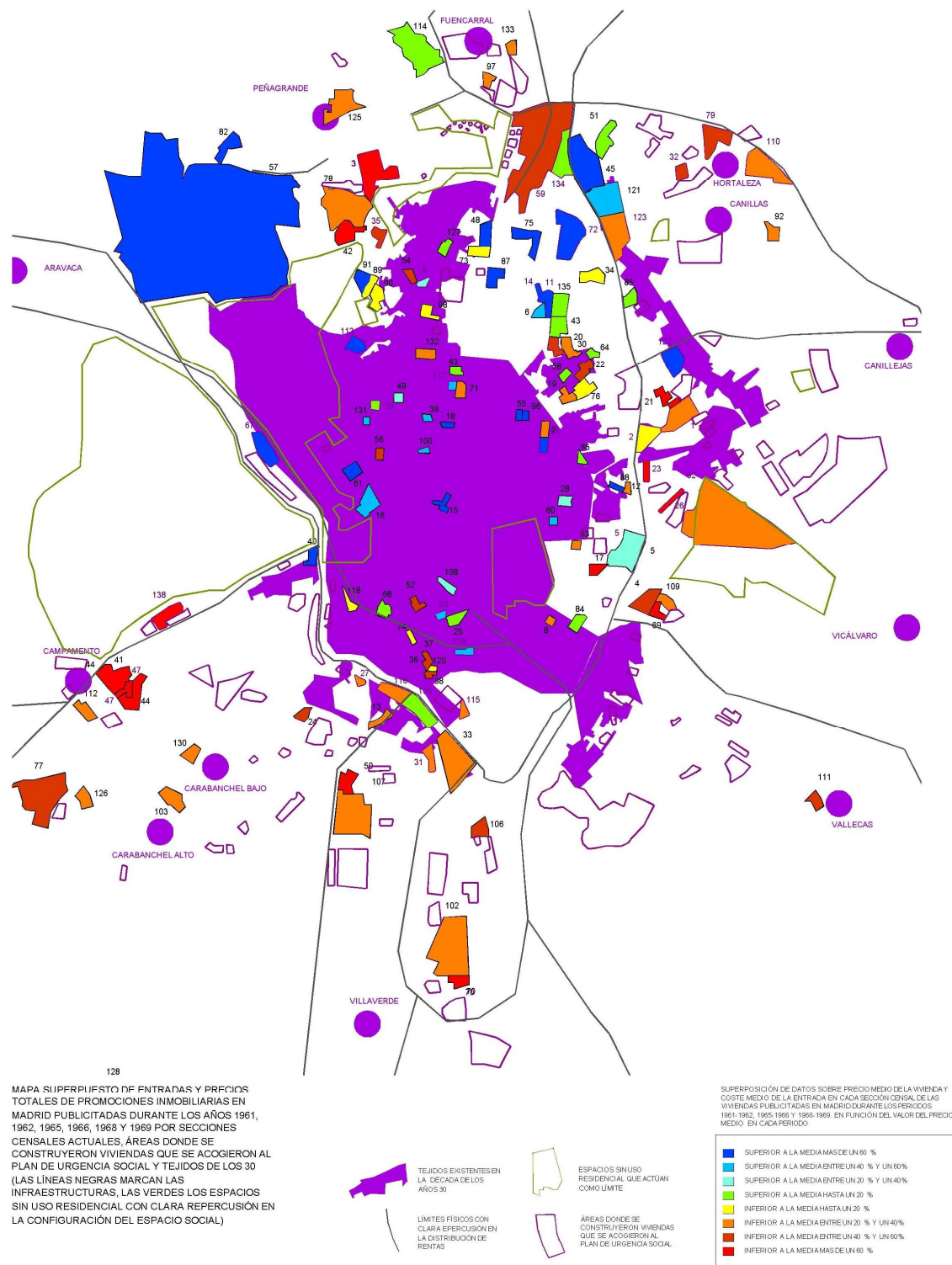


Figura 7: Madrid, área metropolitana. Mapa de precios de viviendas publicitadas durante la década de los 60 superpuesto sobre las promociones acogidas al Plan de Urgencia Social en 1958, a los límites físicos relevantes en el espacio social actual y al tejido existente en los años 30.

(Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la hemeroteca digital del periódico ABC, el Plan General de Extensión de Madrid de 1931 y los datos recopilados por Carlos Sambricio (Sambricio, 1999 pág. 67))